CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行

CELEBRATING 100 YEARS

中国境外投资
市场报告

Q1 2018

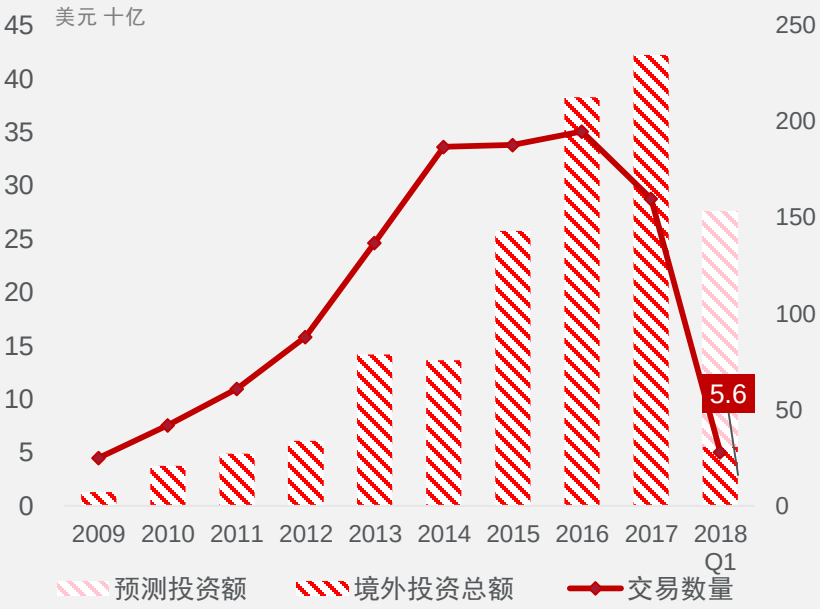
01 市场概述

统计方法论：

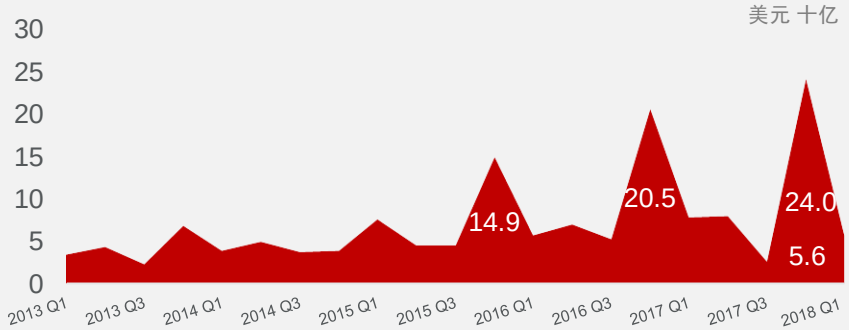
- 本报告数据主要来源于RCA，仅针对大于500万美元的投资交易
- 报告所标注交易日期为交易完成的时间

市场概述

中国境外房地产投资总额



中国境外房地产投资季度数据
2013 Q1 – 2018 Q1



数据来源: RCA,戴德梁行研究部

2017年是中资企业境外房地产投资又一打破纪录的一年，去年全年境外地产投资累计金额达422亿美元，同比上涨10%。然而，随着国内政府进一步持续收紧对外投资政策，许多投资者观望情绪浓厚，导致一季度境外投资额同比下降27%至56亿美元（创下自2015年以来的一季度境外地产交易新低）。

同时，政府在去年年底发布的11号文件新版企业境外投资管理办法在今年3月1日正式施行。此次新规弥补了先前监管漏洞，并加强了事中和事后的监管，势必将对处于高速增长期的境外投资趋势产生抑制作用。

一季度共完成28起境外地产交易/组合，与过去5年相比，本季度平均每单成交金额上涨28%至1.98亿美元。

我们发现一季度中资企业对美国地产市场的投资仍处于历史较低水平。近期中美贸易的摩擦导致美国经济的不确定性进一步增加，这将减缓国内投资者对美国地产市场的投资热情。鉴于美国一直是中国境外投资目的地首选国家（过去五年年均吸纳中方投资额约占全球的30%），对美国地产投资的缩减势必会对全年境外成交产生较大影响。

鉴于当前投资者对美国市场愈发谨慎，我们预计国内投资者将把视线更多转向香港、英国、澳大利亚、其他亚洲国家以及一带一路等利好国家。

市场概述

大宗交易项目(2018年1月- 3月)

物业名称	国家/地区	投资者	类型	价格 (百万美元)	面积 (平方英尺)	日期
京华道18号	香港	太平保险、中科创资本	写字楼	1,272	329,789	二月
领展17栋零售物业资产包	香港	中国长城资产管理有限公司、基汇资本、高盛	零售	879 (29.9% 股份)	129,378	二月
屯门镇500号	香港	恒大集团	土地开发	844	261,944	一月
悉尼一号环形码头	悉尼，澳大利亚	玉湖集团	土地开发	627	53,346	一月
Good Luck花园	新加坡	青建国际	土地开发	460	2,239	三月
珠宝三塔 Jewel Resort Site	黄金海岸，澳大利亚	玉湖集团	土地开发	243	121,628	三月
7 Bryant Park	曼哈顿，美国	中国银行	土地开发	200	19,375	二月
Millbrook公园	伦敦，英国	保利集团	土地开发	103	478,000	二月
60 Gresham Street	伦敦，英国	中国银行	写字楼	100	60,914	二月

数据来源: RCA, 戴德梁行研究部

02 资产类别

资产类别

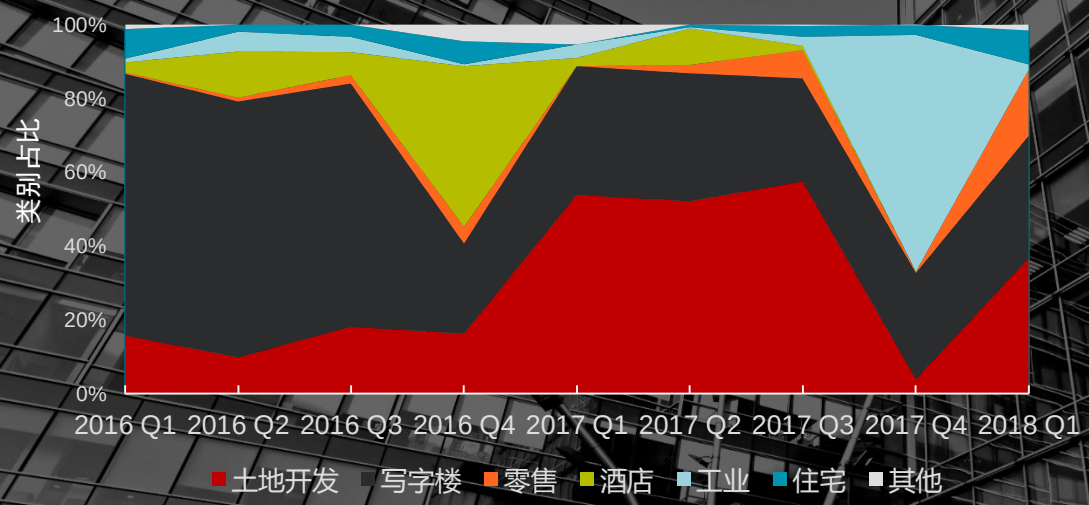
2018年第一季度

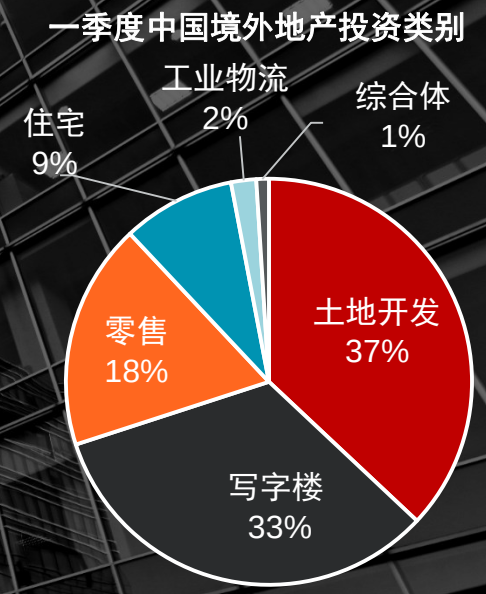
去年全年表现突出的土地开发板块（占去年总投资额的53%）在一季度投资热情有所减缓，同比下降51%至20亿美元。

写字楼也同比全年下降32%至18亿美元，与先前预期的一样，地标性写字楼的收购潮已逐渐消失。

本季度境外零售物业投资大幅反弹至近两年最高，总成交额达10亿美元，而在去年的同一时间未见任何大宗零售投资。其中，中国长城资管参与收购领展的17个香港商场，总计29亿美元的交易，占据了本季大部分零售交易额。据南华早报披露，中国长城资管认购该项目29.9%的股份，总投资额约8.8亿美元。尽管本季度零售物业投资额大幅增长，我们认为境外零售物业投资的趋势在中短期将维持平稳，占市场较小份额。

尽管目前工业物流行业投资热情高涨，但该类别资产在一季度录得投资较少。我们预计该类别资产将在今年余下季度表现活跃，特别是物流平台类投资将会是今年的热点。





数据来源: RCA, 戴德梁行研究部

03 投资目的地

目的地

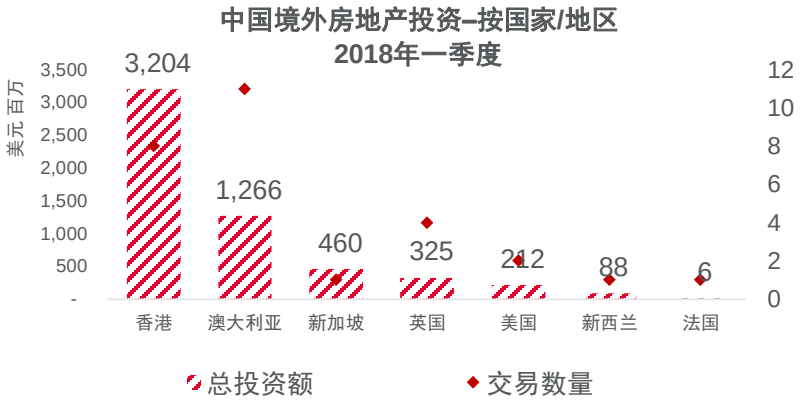
香港

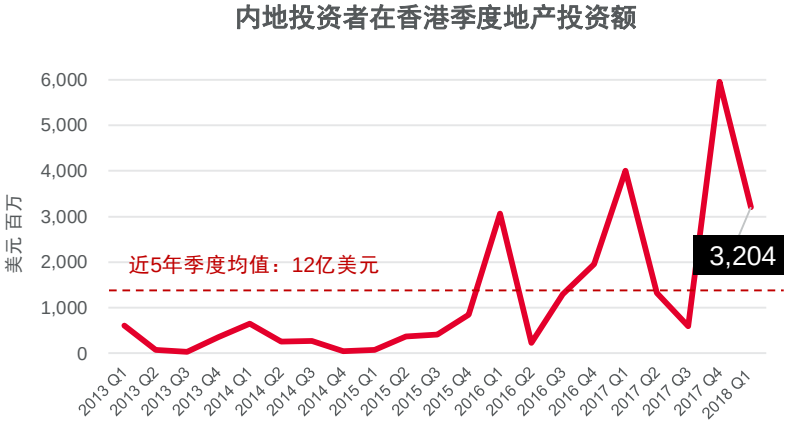
No.1 香港>>

去年中资境外投资排名第一的地区香港，在本季度仍是最受青睐的境外投资目的地，占一季度总投资额的58%，以32亿美元在本季度高居中资投香港物业历史第三的记录，远超其五年季度平均水平（12亿美元投资额）。其中，香港领展的大宗交易占据中资投资香港地产交易的27%。

香港写字楼投资占中资在港总投资额的43%，总计14亿美元，得益于中国太平保险联合中科创资本在北角购得一处新建成的甲级写字楼。该楼的75%的办公面积将主要用于其办公自用的需求。

香港房地产市场优质写字楼物业仍是中资客户在港的主要投资标的，尤其是核心地段的投资机会。预计写字楼散售市场将继续维持现有热度，尽管目前成交价格不断上涨。纵观大宗整栋交易市场，我们认为投资者将会积极的在该市场寻找潜在机会，以此收购优质物业，扩展公司业务，打造公司国际化名片。





数据来源: RCA, 戴德梁行研究部

目的地

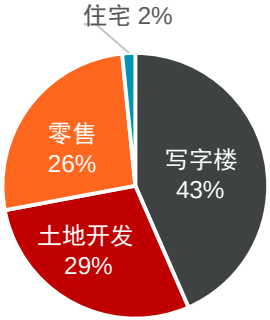
香港

CUSHMAN & WAKEFIELD 戴德梁行

No.1 香港>>

鉴于香港政府一季度住宅土地供应的减少，中资企业在香港总投资仅计8.4亿美元。

中国境外地产投资 - 香港
按物业类型占比
(2018年一季度)



数据来源: RCA, 戴德梁行研究部

与去年不同，本季度公开招标的两宗住宅用地均被香港本土开发商竞得。这主要是因为这两宗宅地处于非核心区，对中资投资者吸引力不大。

考虑到当地土地供应（如下）有所增加，我们预计香港的土地开发在今年将继续受到中资追捧。同时，中资也会通过收购当地私有土地来进一步增加香港土地库存。

香港2018年二季度土地供应

地段编号	地点	用途	面积 公顷
新九龙内地段第 6593 号	九龙油塘高超道	住宅	0.368
大埔市地段第 244 号	大埔白石角优景里与博研路交界	住宅	3.320
大屿山丈量约份 第 332 约地段第 766 号	大屿山长沙屿南道	住宅	0.577
乡郊建屋地段第 1211 号	香港山顶文辉道 2, 4, 6, 8, 9 及 11 号	住宅	1.7600

数据来源: 香港土地总署

目的地

澳大利亚

No.2 澳大利亚 >>

一季度澳大利亚共获得来自内地投资者约13亿美元的地产投资，排在本季度最受投资者青睐地区的第二位，总投资额创去年以来的季度最高点。其中超70%的投资来自于玉湖集团收购的万达悉尼1号环形码头（6.3亿美元）和黄金海岸的珠宝三塔（2.4亿美元）项目。

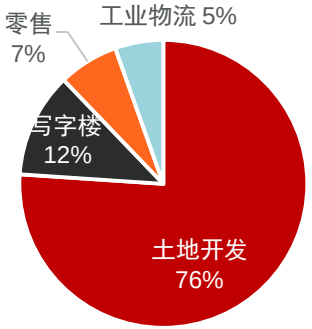
与过去5年季度投资的均值相比，本季度投资额超均值66%，表明内地投资者对澳洲的投资兴趣依旧旺盛。

土地开发占澳洲吸纳总投资额的71%，其中，悉尼、墨尔本和黄金海岸这些门户城市和旅游景点对中资企业吸引力最大。

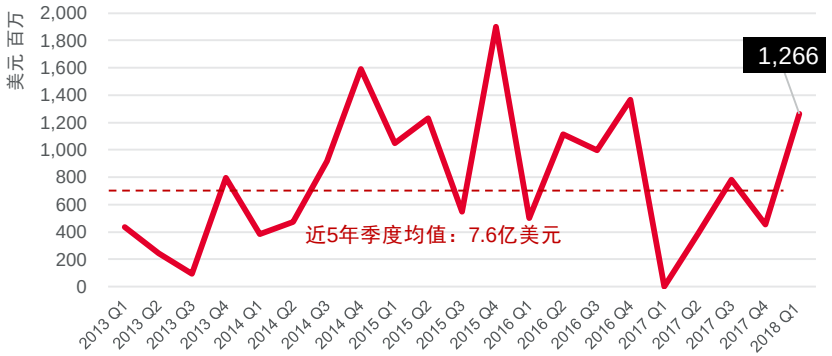
对写字楼投资而言，本季度Zone Q 企业以9,300万收购了墨尔本当地总面积约为23,049平方米Victorian Police Centre。此项目有成为再开发项目潜在的投资机会，因为据报道该楼的租金回报率在7%左右，偏高的收益率将影响主要租户在2020年合约到期后的续签可能性。此外，Zone Q企业在珀斯还收购了两栋小型写字楼，总计达5,600万美元。

我们预计今年中资企业将会持续关注澳大利亚地产市场，但目前市场的高流动性也会增加同业竞争的压力。

中国境外地产投资 – 澳大利亚 按物业类型占比 (2018年一季度)



内地投资者在澳大利亚季度地产投资额



数据来源: RCA, 戴德梁行研究部

目的地

新加坡

No.3 新加坡>>

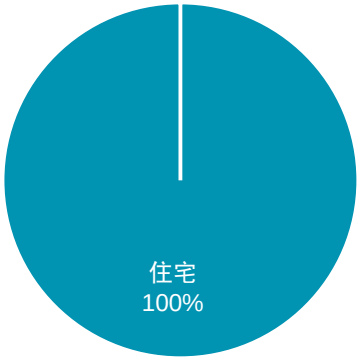
虽然新加坡此次以4.6亿美元排名第三位，但一季度仅录得一宗物业交易：今年三月青建国际在狮城收购了位于Totuck路28号总土地面积约为36万平方尺的住宅公寓Good Luck Garden。

青建国际主要从事国内外工程项目建设与投资、地产开发、资本运营、物流等业务。目前，他在新加坡拥有10个住宅项目以及一个悉尼黄金海岸的公寓项目。

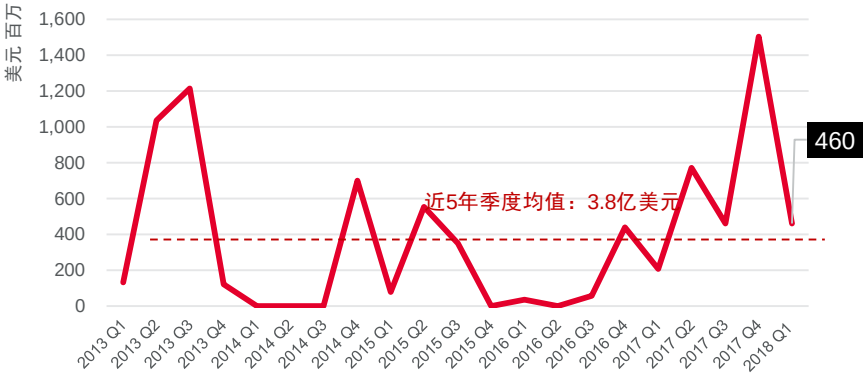
这是新加坡近年来第一次进入中资投资者最青睐城市的前三名，居于美国、英国市场之前。受近期海外投资政策收紧影响，历年排名前三的美国、英国本季度交易骤减。

自去年三季度新加坡住宅市场有复苏迹象以来，中国投资者对新加坡住宅市场兴趣不断上涨。但中资想在狮城脱颖而出仍将面临以下三个挑战：1) 新加坡高昂的土地价格 2) 优质地块供应稀缺 3) 尤其来自当地开发商的强势竞争。

中国境外地产投资 – 新加坡
按物业类型占比
(2018年一季度)



内地投资者在新加坡季度地产投资额



数据来源: RCA, 戴德梁行研究部

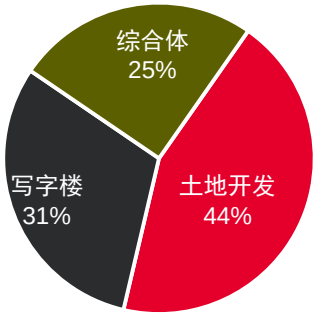
目的地

英国

英国在过去5年的平均季度投资额约11亿美元，而一季度内地投资者在英国的地产投资显著下降，总计仅录得3.3亿美元。去年发布的多项海外投资政策限制了中资在英国的大宗写字楼交易，特别是一些“非理性”的地标性建筑的收购。而受政府制约较少的土地开发则在本季度占据总投资的近一半，同比大涨91%。

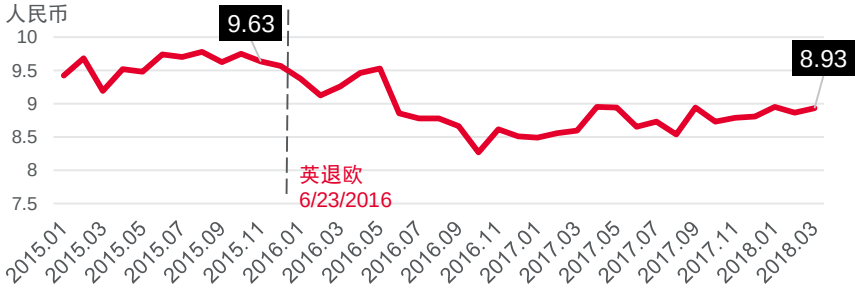
我们预计较2017年相比，今年中资在英国的地产总投资额可能会缩减至一半。在投资类别上，土地开发和旧改项目将受到追捧。英镑兑人民币套利空间的逐步压缩、明年3月29日英国的正式脱欧、以及近期大量韩国投资者涌入市场等因素影响，均对中资现阶段投资英国地产市场构成挑战。

中国境外地产投资 –英国 按物业类型占比 (2018年一季度)



那些对英国市场感兴趣，但还未入市的投资者而言，明年英国正式脱欧后产生的波动和机会将会是他们进军该市场的契机。

英镑对人民币汇率 (2015.07 – 2018.03)

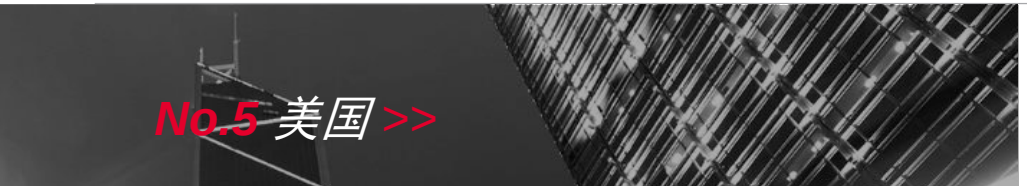


内地投资者在英国季度地产投资额

数据来源: RCA, 戴德梁行研究部

目的地

美国

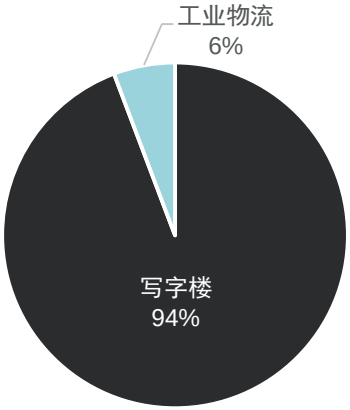


自去年三季度起，中资在美国的地产投资骤减。今年一季度中资在美地产总投资额仅为2.2亿美元，而近三季度平均季度投资额仅为1.9亿美元，低于中资在美国近五年季度均值（16亿美元）。鉴于近期中美双方的贸易摩擦导致的不确定性，以及前期已达到的投资高峰，预计短期内美国市场不会涌现来自中资类似2016年四季度出现的49亿美元的投资浪潮。

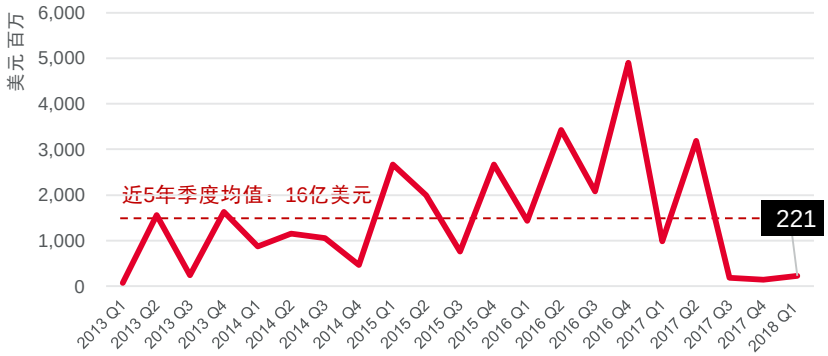
本季度美国仅录得两宗大宗交易。其中比较突出的是中国银行以2亿美元收购的曼哈顿写字楼7 Bryant Park 用于自用。早在3年前中国银行已买下了该楼的租用权，此次，中国银行一并买下该楼的土地使用权以获得永久产权，使这栋楼现完全归中行所有。值得一提的是类似自用性质的海外投资受政策影响较少。另一宗交易也是以自用为目的的收购，中国移动在加州的圣何塞购买了一栋小型工业物业。

虽然中资企业今年在美国的投资趋势预计继续走低，但一些受政府支持的海外投资项目如物流或医疗健康的平台类/组合包类资产等投资仍是潜在的机会点。

中国境外地产投资 – 美国 按物业类型占比 (2018年一季度)



内地投资者在美国季度地产投资额



数据来源: RCA, 戴德梁行研究部

04

资产处置

资产处置

中资加速海外资产处置

近期境外投资政策的缩紧、以及中资地产企业普遍面临资金面收紧等因素导致中资企业大举出售海外资产。以下为部分去年下半年到本季度末的中资海外地产出售项目，总计已达20亿美元左右。在当前环境下，这样的趋势是否会延续？

内地投资者境外主要地产出售项目 (2017 7月 – 2018 3月)

海航集团	大连万达	安邦保险	绿地集团
Colonial House, 悉尼	Wanda Vista, 伦敦	Metro Tower, 首尔	Park Sydney (retail portion), 悉尼
1180 6th Avenue, 纽约	City & River Tower, 伦敦	ART Malling Jangan, 首尔	Oyster Point Business Park, 旧金山
19-21 East 64th Street, 纽约	Nerang land plot, 黄金海岸	Regulierenring 10, 荷兰	34-40A Falcon St, 悉尼
	Edificio Espana Office and Residential, 马德里	Fmr SNS, 荷兰	
	One Circular Quay development, 悉尼		

目前为止，上述四大企业的境外地产出售金额已约占所有中资的87%。中资企业在现阶段开始重新审视自己的资产配置以响应国家政策、调整海外发展策略及投资并购步伐，进一步降低负债增加流动性。但戴德梁行始终认为政府对企业“走出去”的总方针并没有改变，投资类别例如物流、医疗健康等，以及自用的需求仍将继续得到政府的支持。海外投资已从高速扩张时代转向温和发展，总体重策略性增长。

数据来源: RCA, 戴德梁行研究部

资产处置

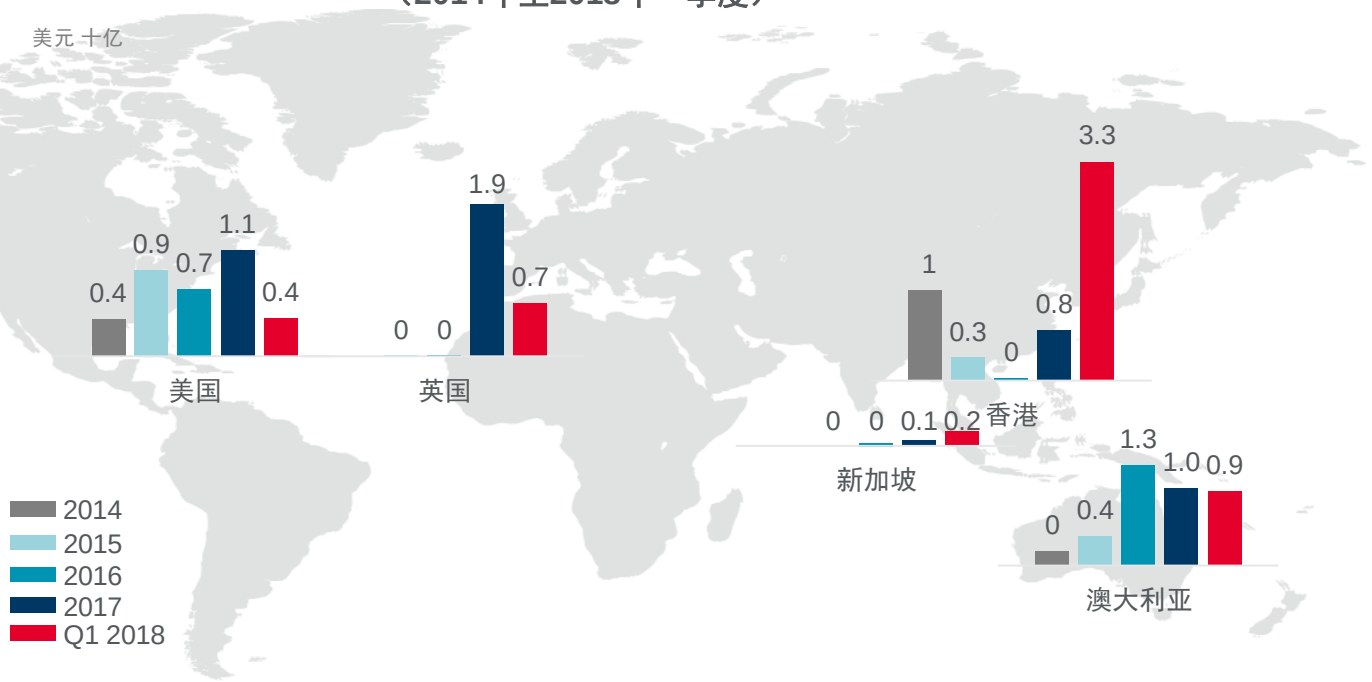
中资加速海外资产处置

未来，我们预计中资企业会对境外地产投资变得愈发谨慎。从市场参与主体来说，前两年境外投资主力军的保险企业则会在今年重新调整其海外资产配置。特别是今年4月1日起生效的《保险资金运用管理办法》规定保险资金运用必须以服务保险业为主要目标，并坚持稳健审慎和安全性原则。另外，市场资金面的持续收紧对中资企业的境外投资也将成为障碍。鉴于此，中资境外资产出售以降低企业杠杆，增强资本流动性并实现长期稳健发展的这一趋势，还将在近期得以延续。

中资近五年*境外物业资产出售金额 (美元 十亿)	
美国	3.2
澳大利亚	3.1
香港	2.6
英国	1.9
德国	0.3
西班牙	0.3
新加坡	0.1

* 从 2013 – 2017年

中资境外物业资产出售金额
（2014年至2018年一季度）



数据来源: RCA, 戴德梁行研究部

* Investment transaction data contained within this report was largely sourced from RCA which reflects deals over 美国$ 5 million

05

未来展望

未来展望

我们预计今年中资境外地产投资额较2017年全年下降近30%-40%。

政府目前的政策使我们相信那些境外投资项目例如土地开发、养老地产、研发中心和物流项目仍将会收到政府的支持。特别是在香港、澳大利亚和英国等资本流动性较强的成熟市场，土地开发项目更受投资者的青睐。

平台/组合包类投资将成为境外地产投资新趋势。在未来，中资企业或加大收购海外有经验的优质开发商或运营商、医疗地产、长租公寓、物流开发商或学生公寓。

政府依旧将会对与核心业务相关的海外投资项目进行审批。在当前境外投资大环境下，投资者已倾向理性投资，在看准较好的退出机制后最终实现资本增值回流。

一带一路沿线受益国家、以及香港和澳大利亚将成为中资青睐的境外投资目的地。而英国地区的投资将因为套利空间的减小而逐步降低，美国地区的投资也仍将暂时处于低谷。

香港仍将是内地投资者境外投资的首选目的地，特别是写字楼市场以及住宅开发市场竞争将异常激烈。

中国“走出去”的总方针维持不变，2018年中资境外投资的降温只是暂时的。长期预测，中资被遏制的出海需求仍将得以释放。

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行

海外投资联系人

James Shepherd
董事总经理
大中华区研究部
james.shepherd@cushwake.com

张令青
高级董事
大中华区海外投资顾问部主管
jason.lq.zhang@cushwake.com

大中华区研究部联系人

金佳雯
高级经理
大中华区研究部
josie.jw.jin@cushwake.com

魏东
高级助理董事
华北区研究主管
sabrina.d.wei@cushwake.com

张晓端
董事
华西南研究部主管
xiaoduan.zhang@cushwake.com

缪舒怡
助理董事
华中区研究部主管
gracie.sy.miao@cushwake.com

Reed Hatcher
董事
香港研究部主管
reed.hatcher@cushwake.com

Shaun Brodie
高级董事
大中华区租户研究主管
shaun.fv.brodie@cushwake.com

www.cushmanwakefield.cn
WeChat ID: DTZ_China

免责声明

本报告刊载的一切资料及数据，虽力求精确，但仅作参考之用，戴德梁行及其员工对其准确性概不负责。个别物业租金及售价因位置、大小、层数、建筑素质及用料、租约条件、付款条件、当时市场状况而异。本刊指数并不反映个别情况，读者应自行寻求专业意见。戴德梁行保留一切版权， 未经许可，不得转载。

© 戴德梁行 2018 年